



Árma Real Estate SOCIMI, S.A.
Fernando el Santo 15
28010 Madrid - Spain
T. (+34) 910 532 803
info@arimainmo.com

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 del Reglamento (UE) 596/2014, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril, sobre abuso de mercado, y 226 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, Árma Real Estate SOCIMI, S.A. (en adelante, “Árma” o la “Sociedad”) comunica la siguiente

INFORMACIÓN PRIVILEGIADA

Árma publica los certificados de valoración de la cartera de activos inmobiliarios adquiridos a fecha 31 de enero de 2019. Según reflejan dichos certificados, el valor de mercado de los activos adquiridos hasta esa fecha asciende a 102.106.000€ (CIENTO DOS MILLONES CIENTO SEIS MIL EUROS), lo que supone un incremento del 8,7% sobre el precio neto de adquisición de la cartera.

Las valoraciones de los activos han sido realizadas por CBRE Valuation Advisory, S.A. y Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U. siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Se adjuntan certificados de valoración.

Madrid, 19 de febrero de 2019

D. Luis Alfonso López de Herrera-Oria
Consejero Delegado
Árma Real Estate

INFORME DE VALORACIÓN

CARTERA DE PROPIEDADES- ÁRIMA REAL ESTATE

En nombre de:

ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

C/ Fernando el Santo 15

28010 Madrid

Fecha de valoración: 31 de diciembre de 2018

ÍNDICE

1. INFORME DE VALORACIÓN	3
INFORME DE VALORACIÓN	4
ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN	8
CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN	10

Este informe de valoración (el "Informe") ha sido realizado por CBRE Valuation Advisory Services S.A. ("CBRE") en exclusividad para ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. (el "Cliente") de acuerdo con las condiciones de contratación firmadas entre CBRE y el Cliente (la "Instrucción"). El Informe es confidencial para el Cliente y cualquier otro Destinatario nombrado aquí, y ni el Cliente y ni los Destinatarios podrán divulgarlo a menos que la Instrucción lo permita de forma expresa.

En aquellos casos en los que CBRE haya aceptado expresamente (por medio de una "Reliance Letter") el uso del Informe por parte de un tercero distinto del Cliente o los Destinatarios (la "Parte firmante de la Reliance Letter"), la responsabilidad de CBRE para con dicha parte no excederá la que hubiera tenido si esta hubiera sido nombrada cliente conjunto en la Instrucción.

La responsabilidad de CBRE con el Cliente, Destinatarios o hacia cualquiera de las Partes firmantes de la "Reliance Letter" que surja en virtud del presente Informe y/o la Instrucción en su conjunto o en relación con los mismos, ya sea contractual, por agravio, negligencia o de otra índole, no podrá exceder en ningún caso la cantidad que, en concepto de honorarios, de conformidad con lo pactado en la Instrucción, CBRE Valuation Advisory S.A. facture al Cliente.

Conforme a los términos de la Instrucción, CBRE no responderá de ninguna pérdida o daño indirecto, especial o consecuente que se derive de este Informe o que esté relacionado con él, cualquiera que sea su causa, ya sea por contrato, agravio, negligencia o de otra índole. Nada en el presente Informe excluirá la responsabilidad recogida por ley.

Si usted no es ni el Cliente, ni el Destinatario, ni una Parte firmante de la "Reliance Letter", este Informe solo tendrá fines informativos. No podrá utilizar el Informe para ningún propósito y CBRE no será responsable de ningún daño o pérdida que pueda sufrir (ya sea directo, indirecto o consecuente) como resultado del uso no autorizado o distinto de este Informe. CBRE no se compromete a proporcionar información adicional ni a corregir imprecisiones en el Informe.

La información incluida en este Informe no constituye consejo sobre la idoneidad de realizar cualquier tipo de operación. Si no comprende esta información, le recomendamos buscar asesoramiento legal independiente.

1

INFORME DE VALORACIÓN

INFORME DE VALORACIÓN



CBRE Valuation Advisory S.A.
Edificio Castellana 200
Pº de la Castellana, 202 8º
28046 Madrid
Switchboard +34 91 598 19 00
Fax + 34 91 556 96 90

Fecha del Informe	18 de febrero de 2019									
Destinatario	ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. C/ Fernando el Santo 15 28010 Madrid A/A D. Guillermo Fernández - Cuesta									
Las Propiedades	Este informe engloba la valoración de dos propiedades de la cartera de ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.									
Descripción de las Propiedades	Los activos que conforman la cartera se encuentran localizados en la ciudad de Madrid.									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Referencia CBRE</th> <th>Cartera Inmuebles ARIMA</th> <th>Localización</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Edificio María de Molina</td> <td>Madrid</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Edificio Habana</td> <td>Madrid</td> </tr> </tbody> </table>	Referencia CBRE	Cartera Inmuebles ARIMA	Localización	1	Edificio María de Molina	Madrid	2	Edificio Habana	Madrid
Referencia CBRE	Cartera Inmuebles ARIMA	Localización								
1	Edificio María de Molina	Madrid								
2	Edificio Habana	Madrid								
Destino de la Propiedad	Inversión									
Instrucciones	Asesorar acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a sus instrucciones enviadas a fecha 9 de enero de 2019, según el contrato de valoración firmado con ARIMA REAL ESTATE SOCIMI, S.A..									
Fecha de Valoración	31 de diciembre de 2018									
Calidad del Valorador	Externo									
Objeto de la Valoración	Información para los Órganos de Decisión de la Compañía. Efectos contables.									



Valor de Mercado	33.700.000 €
Patrimonio en Renta	(TREINTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS)
	Excluido IVA.

Nuestra opinión acerca del Valor de Mercado se basa en el Ámbito de Trabajo y Fuentes de Información y en las Condiciones Estándar de Valoración adjuntas en el presente informe, y se ha basado en el estudio detallado de transacciones libres e independientes realizadas a precios de mercado.

Hemos valorado las propiedades de manera individual, y no hemos considerado ningún descuento o prima que pudiese negociarse en el mercado de llevarse a cabo, de manera simultánea, la comercialización de parte o de la totalidad del porfolio, bien en lotes, bien de manera completa.

Limitaciones

No hemos realizado mediciones in situ o sobre planos a escala de las propiedades objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.

A efectos de la valoración, hemos asumido la información relativa a situación arrendaticia, plan de capex y gastos aportados por el cliente.

Adecuación con los estándares de valoración

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Professional Standards de Valoración de la Royal Institution of Chartered Surveyors de julio de 2017 "Red Book"

Confirmamos que tenemos suficiente conocimiento del Mercado Inmobiliario tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las aptitudes y capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. En el caso de que la valoración haya sido llevada a cabo por más de un valorador en CBRE, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de estas personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Red Book.

Consideraciones especiales	Ninguna.
Consideraciones	<p>Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares – incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas – como se expone más adelante.</p> <p>Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.</p>
Variaciones sobre los Estándares de Valoración	Hemos asumido como ciertas todas las fuentes de información aportadas por nuestro cliente no llevando verificaciones adicionales atendiendo al uso del informe.
Condiciones del Mercado	Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.
Valorador	Las propiedades han sido valoradas por un valorador cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS.
Independencia	Los honorarios totales ingresados por CBRE Valuation Advisory S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en España) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.
Conflicto de Interés	Antes de realizar el presente trabajo hemos chequeado que no existe conflicto de interés.
Reliance	El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Valuation Advisory tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publicará.

Atentamente





Fernando Fuente

MRICS

Vicepresidente

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: fernando.fuente@cbre.com

Pablo Carnicero

MRICS

Director Nacional

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 38 46

E: pablo.carnicero@cbre.com

Dolores Fernández

MRICS

Directora Asociada

RICS Registered Valuer

En nombre de:

CBRE Valuation Advisory S.A.

T: +34 91 514 39 32

E: dolores.fernandez@cbre.com

CBRE Valuation Advisory, S.A.

T: +34 91 598 19 00

F: +34 91 556 96 90

W: www.cbre.es

Project Reference: VA19-0042-
extracto informe completo

Report Version: Standard

Valuation Report
template_06.2018

Español.dotx

ÁMBITO DE TRABAJO Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuentes de Información

Hemos realizado nuestro trabajo basándonos en la información aportada por ARIMA, que hemos considerado correcta y completa.

- Planos de las propiedades y/o desglose de superficies por planta y número de plazas de garaje
- Gastos de comunidad
- Situación arrendaticia de cada activo
- Capex previsto

Las Propiedades

Nuestro informe incluye un breve resumen de los detalles de la propiedad objeto de valoración en el cual se ha basado la valoración.

Superficies

No hemos realizado mediciones sobre la propiedad, sino que hemos asumido las facilitadas por el cliente.

Cuestiones Medioambientales

No nos ha sido facilitado ningún informe medioambiental referido a la propiedad:

No hemos realizado, ni tenemos constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo de contaminación en la misma.

Estado de Conservación

No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

Urbanismo

No hemos realizado investigaciones urbanísticas.

A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.

Títulos, Tenencia y Alquileres

La información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitada. Por lo general, no tenemos acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

No hemos realizado investigaciones referentes a la situación financiera de los inquilinos. Hemos, no obstante, reflejado nuestra opinión general de la posible percepción de los compradores acerca del estatus financiero de los inquilinos.

CONSIDERACIONES ESTÁNDAR DE VALORACIÓN

Valores

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", que se define como:

Cuantía estimada por la que un bien o deuda podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta (se han descontado del valor de mercado, resultando así una cifra neta) ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

No hemos tenido en cuenta ninguna posible subvención de ningún gobierno europeo.

Rentas

Los valores de renta indicados en nuestro Informe son los considerados apropiados con el fin de asesorar sobre nuestra opinión de valor de una propiedad, no siendo necesariamente apropiados a otros efectos ni obligatoriamente acordes con la definición de Renta de Mercado.

Las Propiedades

Donde fuese necesario, hemos considerado los escaparates y salas de venta como partes integrales del inmueble valorado.

Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

Cuestiones Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) la propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual;

(b) cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

En el entorno de la propiedad pueden existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro de la propiedad. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

Asumimos que la propiedad dispone del Certificado de Actividad Energética conforme al Real Decreto 47/2007. (Solo para propiedades construidas después del 19 de enero de 2007)

Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor;

(b) la propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos;

(c) no se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas, incluyendo, pero no limitando, "Composite Panelling"; y

(d) Los servicios, y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.

De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

Títulos, Tenencia, Alquileres y Urbanismo

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

(a) Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes;

(b) todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual;

(c) las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras;

(d) todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad;

(e) los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

(f) en las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos;

(g) los inquilinos harán frente a las condiciones de sus contratos;

(h) no hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor;

(i) cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario; y

(j) la superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada.

Informe Corto

Valoración de Cartera a 31/01/2019

Edificio de Oficinas en Josefa Valcarcel 42

Edificio de Oficinas en Vía de los Poblados 3



Índice

1. Instrucciones y Términos de Referencia.....	2
2. Valoración.....	7
3. Supuestos, Condiciones Generales y Supuestos Especiales... ..	11

Informe Corto



Febrero 2019

ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.
Fernando El Santo 15
28010 Madrid - Spain

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones S.A.U.
Paseo de la Castellana 81 - 4ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 310.10.16
Fax: + 34 (91) 310.10.24

www.savills-aguirrenewman.es

A la atención de Sr. Guillermo Fernández Cuesta

CLIENTE: ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

PROPIEDAD: Cartera de dos propiedades localizadas en Josefa Valcarcel 42 y Vía de los Poblados 3. Madrid.

Estimado Guillermo,

De acuerdo con los términos de contratación firmados en Enero 2019, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades arriba mencionadas y listadas en el apartado 2 (valoración) del presente informe. La valoración se destinará a efectos de información financiera contable. La fecha de valoración es **31 de Enero de 2019**.

Llamamos su atención a nuestro informe adjunto y los supuestos generales y condiciones generales sobre el que nuestra valoración se ha preparado y cuyos detalles están establecidos en el apartado 3 de este documento.

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en representación de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Handwritten signature of Mónica Arduán Ortiz in black ink.

Mónica Arduán Ortiz MRICS
RICS Registered Valuer
Director Nacional Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Handwritten signature of Macarena Bustamante Zorrilla in black ink.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS
RICS Registered Valuer
Director
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

1. Instrucciones y Términos de Referencia

1.0 Instrucciones y Términos de Referencia

De acuerdo con los términos de contratación firmados el 30 de Enero de 2019, en el presente informe le proporcionamos nuestra estimación de Valor de Mercado de las propiedades listadas en el apartado 2 con una fecha de valoración del 31 de Enero de 2019.

1.1.1. Instrucciones

En base a sus instrucciones, informamos de lo siguiente:

- No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Red Book. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Red Book.
- Ni Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. ni sus valoradores implicados en la presente instrucción, tienen algún interés material ni obtienen algún beneficio (a excepción de los honorarios de valoración correspondientes) por la realización de esta instrucción.
- Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los términos de contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo.
- Tenemos un procedimiento de gestión de quejas ("Complaints Handling Procedure").
- La valoración ha sido realizada por un valorador debidamente cualificado, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.
- Toda la información proporcionada con respecto a la presente valoración se mantendrá en confidencialidad y no se dará a conocer a ninguna tercera parte no autorizada.
- También nos ha instruido a comentar sobre asuntos específicos con respeto a las propiedades.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de Enero de 2019.

La valoración ha sido realizada por valoradores "MRICS Registered Valuers", debidamente cualificados, y con los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

Nuestra valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS y sus definiciones de Valor de Mercado que se detalla a continuación:

El Estándar de Valoración VS 4 1.2 del Red Book define el Valor de Mercado como:

“El importe estimado por la que un activo u obligación podría intercambiarse en la fecha de valoración, entre un comprador y un vendedor dispuestos a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción.”

Nuestro informe y valoración de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han realizado sobre la base de los supuestos y condiciones generales establecidas en el apartado 3 de este informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de Enero de 2019. La importancia de la fecha de la valoración debe destacarse ya que los valores pueden cambiar en un corto periodo de tiempo.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración se destinará a efectos de información financiera contable de la compañía. Es importante que el informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos para los que fue concebido. Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. rehusará cualquier responsabilidad u obligación con ninguna de las partes en caso de que se utilice el informe fuera de los fines para los que fue inicialmente concebido, o fuera de las restricciones de uso.

1.1.6. Conflicto de Interés

No tenemos conocimiento de ningún conflicto de intereses, que nos impida realizar una valoración independiente de la propiedad de acuerdo con las directrices marcadas por el “Red Book” de RICS. Para esta instrucción actuaremos como valoradores externos, tal y como se define en el “Red Book”.

1.1.7. Inspección e Investigaciones

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por Olga Carrasco, Consultor Senior del Departamento de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones. Las valoraciones también han sido revisadas por Mónica Arduán MRICS y Macarena Bustamante MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por Olga Carrasco, Consultor Senior del Departamento de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Todos los valoradores con cualificaciones MRICS son también RICS Registered Valuers. Además, según VS 6.1(r), podemos confirmar que las personas arriba mencionadas tienen los conocimientos, técnica y comprensión necesarios para realizar el presente informe de valoración de manera competente.

1.1.8. Límite de Responsabilidad

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. Nuestra responsabilidad será limitada a la cuantía especificada en los términos de contratación firmados por Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. y ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A.

1.1.9. Conformidad RICS

Este informe se ha realizado de acuerdo con el Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Según los procedimientos y estándares de 2014 (the "RICS Red Book") publicados el 1 de Noviembre de 2013 y efectivos desde el 1 de Enero de 2014, y especialmente según los estándares de PV 3 denominado 'Informes de Valoración' y los estándares de PVA 2 denominado 'Valoración para Préstamos Garantizados'.

Nuestro informe de conformidad concuerda con los requisitos que se exponen a continuación.

1.1.10. Verificación

Este informe contiene varios supuestos, algunos de carácter general y otros de carácter específico. Nuestra valoración es basada en información suministrada a nosotros por terceras partes. Todas estas cuestiones se mencionan en las secciones pertinentes del presente informe.

Se recomienda la verificación de los puntos individuales que componen la valoración. Nuestra valoración confía en la realización de este proceso de verificación.



1.1.11. Confidencialidad y Responsabilidad

Por último, de acuerdo a las recomendaciones RICS, afirmamos que este informe se proporciona únicamente para el propósito indicado anteriormente. Es confidencial y para uso exclusivo de la parte a quien se dirige. No se acepta responsabilidad frente a terceros para la totalidad o parte de su contenido. Las partes confían en este informe a su riesgo propio.

Ni la totalidad ni parte de este informe o cualquier referencia que se incluya en este informe se podrá incluir ni ahora ni en el futuro, en ningún documento público, circular o declaración sin la aprobación por escrito de la forma y contexto en el que pueda aparecer.

2. Valoración



2.0 Valor de Mercado

2.1.1. Valoración

Nuestra opinión de Valor de Mercado de la plena propiedad de los activos valorados de la cartera perteneciente a ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. a fecha de valoración, es de:

68.406.000,00 €

(Sesenta y Ocho MILLONES, Cuatrocientos Seis MIL EUROS)

Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

Confirmamos que hemos valorado la propiedad en cuestión sobre la base del 100% de la propiedad, y hemos reflejado el valor prorrateado en función del porcentaje de participación del SPV que posee el nombre del Cliente. No se ha tenido en cuenta ninguna prima o descuento para reflejar cualquier estructura corporativa o implicaciones fiscales que puedan surgir de la estructura de propiedad de cualquiera de las Propiedades.

3. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.0 Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1.1 Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan valido, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.
2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.
3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.
4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).
5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.
6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.
7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o

asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.
9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.
10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.
11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.
13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.
14. En el caso de que ARIMA REAL ESTATE SOCIMI S.A. no tenga aprobadas en los distintos activos analizados, y de acuerdo con los supuestos empleados en la descripción de las distintas valoraciones, las distintas fases de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística para construir los inmuebles según la promoción prevista, se ha tenido en cuenta que se obtendrá la aprobación de las distintas fases urbanísticas hasta la consecución de las licencias de obra, de acuerdo con los tiempos normales de aprobación en situaciones normales de mercado y con una actitud activa por parte del cliente de obtener las correspondientes aprobaciones.

3.1.2 Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).
2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.
4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.
5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.
6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U. está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.
8. Cada inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria. Por lo tanto, la cifra total de valoración no conlleva ningún descuento/incremento, positivo o negativo, que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa saliera al mercado.

3.1.3 Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. El Apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de SUPUESTOS ESPECIALES.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Mónica Arduán MRICS

Director Nacional Valoraciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

Macarena Bustamante MRICS

Director
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones S.A.U.

